

TESIS

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN

YANG MASA BERLAKU OBJEKNYA TELAH BERAKHIR

(Studi Kasus KYG PT. Padang Raya Real Estate Dengan Bank BTN Cabang Padang)



Oleh :

FAJRI RAHMAWATI

1720123029

Pembimbing :

Prof. Dr. BUSYRA AZHERI, SH.,MH
Dr. DAHLIL MARJON, SH.,MH

Program Studi Magister Kenotariatan
Program Pascasarjana
Universitas Andalas
Padang
2020

ABSTRAK

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN YANG MASA BERLAKU OBJEKNYA TELAH BERAKHIR (STUDI KASUS KYG PT. PADANG RAYA REAL ESTATEDENGAN BANK BTN CABANG PADANG)

Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Hak Guna Bangunan dapat dibebankan Hak Tanggungan jika dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit. Seperti halnya yang dilakukan oleh PT Padang Raya Real Estate yang menjadikan Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01 Desa Kolok Mudik dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02 Desa Kolok Mudik, terletak di Desa Kolok Mudik, Sawahlunto sebagai jaminan dan dibebankan Hak Tanggungan dari Perjanjian Kredit Dengan Jaminan, dengan fasilitas Kredit Yasa Griya dengan Bank BTN Cabang Padang. Namun Hak Guna Bangunan untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01 Desa Kolok Mudik tersebut telah berakhir masa berlakunya pada tahun 2017 sedangkan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan dengan Bank BTN Cabang Padang belum selesai. Hal ini dikarenakan adanya Pihak PT. Padang Real Estate mengalami beberapa masalah-masalah internal didalam perusahaannya. Masalah-masalah internal inilah mengakibatkan terjadinya kesulitan dari Pihak Bank BTN Cabang Padang untuk melakukan perpanjangan HGB sebelum jangka waktu HGB berakhir yang berdampak pada hak tanggungan yang masa berlaku objeknya telah berakhir. Untuk itu penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul Kepastian Hukum Terhadap Pengikatan Hak Tanggungan Yang Masa Berlaku Objeknya Telah Berakhir. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu 1) Bagaimana status hak tanggungan yang masa berlaku hak guna bangunannya telah berakhir? 2) Bagaimana proses perpanjangan hak tanggungan terkait telah berakhirnya masa berlaku objek jaminan?. Teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu teori perlindungan hukum dan teori kepastian hukum. Metode penelitian yang digunakan ialah penelitian yuridis empiris. Data penelitian dikumpulkan melalui studi lapangan melalui wawancara dengan nara sumber untuk memperoleh data primer dan studi kepustakaan untuk memperoleh data sekunder. Adapun hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Berdasarkan Pasal 18 (1) UUHT dengan berakhirnya masa berlaku Hak Guna Bangunan maka berakhir pula Hak Tanggungannya. 2) Untuk Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya telah berakhir maka dapat diajukan permohonan pembaharuan hak atas tanah tersebut kemudian membuat Surat Pernyataan atas pengakuan hutang dari Pihak PT. Padang Raya Real Estate dan Surat Pengantar dari Pihak Bank BTN Cabang Padang yang di tujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sawahlunto dan untuk Hak tanggungan atasnya tidak perlu dibebankan kembali namun cukup dicatatkan pada sertipikat yang baru berdasarkan Surat Pernyataan dan Surat Pengantar dari masing-masing pihak tersebut.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Hak Tanggungan, Hak Guna Bangunan.

ABSTRACT

THE LEGAL CERTAINTY TO THE MORTGAGE AGREEMENT WHERE THE OBJECT'S VALIDITY HAS EXPIRED (CASE STUDY: KGY PT. PADANG RAYA REAL ESTATE WITH BTN PADANG)

The building rights are a right to build and own the building above an area where that area is not their property within a certain time. It can be imposed on the mortgage agreement if it is a guarantee in the credit agreement. For example, PT Padang Raya Real Estate makes the building rights of an area with a certificate of the building rights No: 01 Desa Kolok Mudik and a certificate of the building rights No: 02 Desa Kolok Mudik, in Desa Kolok Mudik, Sawahlunto as the guarantee and being imposed to the mortgage rights from the Credit Agreement With Guarantee, the Yasa Griya Credit facility, with BTN Padang. The building rights of certificate no: 01 Desa Kolok Mudik has been expired in 2017 however the Credit Agreement With Guarantee with BTN Padang hasn't finished. That thing has happened because of PT. Padang Raya Real Estate has internal problems in their company. Those problems make BTN Padang give the prolongation of the building rights before the period of the building rights expired. It affects the mortgage rights where the object's validity hasn't expired. Because of it, the author has interested to research this problem by title: The legal certainty to the mortgage agreement where the object's validity has expired. This study has the problem that is 1) how is the status of the mortgage rights if the building rights are expired? 2) How is the process of the building rights prolongation related to the expiration of the guarantee object? In this study using is the theory of legal protection and legal certainty while the method using is empirical juridical research. The study data is collected through the interview with the interviewees as the primer data and the study literature as the primer data. The conclusion showed that 1) based on Article 18 (1) UUTH if the building rights are expired, automatically the mortgage right is expired as well, 2) for the building rights where the period validity has expired can submit the renewal application of land rights and then make the Statement Letter on debt recognition from PT. Padang Raya Real Estate and the Cover letter from BTN Padang to Head of the Land Office Sawahlunto regency. The mortgage rights don't need to be imposed again and it's enough to note in the new certificate based on the Statement Letter and the Cover letter from each party.

Keyword: *The legal certainty, the mortgage rights, and The building rights*